

VD_FINDINFO ML / 2019 / 145 vom 5. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2019___145

FR: VD_FINDINFO ML / 2019 / 145 du 5 août 2019

IT: VD_FINDINFO ML / 2019 / 145 del 5 agosto 2019

Regeste

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE, DÉLAI DE RÉSILIATION, JUSTE MOTIF, EXIGIBILITÉ, MAINLEVÉE PROVISOIRE | 82 LP

Erwägungen

E. 29

consid. 4.2 ; ATF 140 III 180 consid. 5.1.1 ; ATF 136 III 288 consid. 3.1). Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédule hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 134 III 71 consid. 3 ; TF 5A_676/2013 du 31 janvier 2014 consid. 5.1.2 ; TF 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2.1 ; TF 5A_226/2007 du 20 novembre 2007 consid. 5.1). Le créancier qui requiert la mainlevée sur la base d'une cédule hypothécaire n'a donc pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance causale (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2 ; sur le tout TF 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.2). Pour que le poursuivant puisse valablement se prévaloir de la créance abstraite dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, il est nécessaire que cette créance soit exigible, et ce à la date de la notification du commandement de payer (TF 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 5.3.1 ; TF 5A_785/2016 du 2 février 2017 consid. 3.2.2). De son côté, le débiteur poursuivi peut faire valoir, à titre de moyen libératoire, que la créance de base n'est pas exigible ; en effet, la cédule ayant une fonction de garantie, elle ne saurait déployer d'effets si la créance garantie ne peut être exigée (Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée d'opposition, n. 233 ad art. 82 LP et les réf. cit.). Il faut se référer au contrat et aux conditions de dénonciation fixées pour déterminer si la créance causale est exigible (Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JdT 2008 II 3 ss, n. 9.3, p. 15-16). ac) Dans la pratique bancaire, le prêt en espèces (Darlehen) est appelé avance fixe (fester Vorschuss) ou crédit ferme (Festkredit). Ce prêt peut être assorti de différentes garanties. On parle de crédit hypothécaire lorsque le prêt est garanti par des sûretés immobilières (Schärer/Maurenbrecher, Commentaire bâlois, 6 e éd. 2015, n. 25 ad art. 312 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Ce prêt est soumis aux règles des art. 312 à 318 CO (TF 4A_69/2018 du 12 février 2019, consid. 4.1.1 et les réf. cit.). Aux termes de l'art. 318 CO, si le contrat de prêt ne fixe ni terme de restitution ni délai d'avertissement, et n'oblige pas l'emprunteur à rendre la chose à première réquisition, l'emprunteur a, pour la restituer, six semaines qui commencent à courir dès la première réclamation du prêteur. La règle vise exclusivement le cas où les parties à un contrat de durée indéterminée n'ont pas convenu d'un régime particulier pour sa résiliation (Bovet/Richa, in Thevenoz/Werro éd., Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., n. 1 ad art. 318 CO). Cette disposition, qui n'a aucun caractère impératif, met l'accent sur la liberté des parties, y compris celle de ne rien prévoir dans leur contrat (Bovet/Richa,

op. cit., n. 3 ad art. 318 CO). b) En l'espèce, les parties ont signé, le 18 juin 2015, une offre émise par la poursuivante en faveur de [...] et V._____, portant sur le financement de la parcelle n° [...] de la commune d'Ollon, faisant référence aux Conditions applicables aux prêts hypothécaires à taux fixe [...] . Cette offre réservait la conclusion définitive du contrat de prêt, laquelle est intervenue le 23 juin 2015. Ainsi, la relation de base qui lie les parties est le contrat de prêt hypothécaire à taux fixe n° [...] signé par la poursuivie et son époux le 23 juin 2015. Ce contrat porte sur un montant de 864'000 fr. et prévoit un taux d'intérêt de 2.26% l'an pour une durée de dix ans. S'y appliquent les Conditions générales, édition 2015 , et les Dispositions particulières en matière de financement hypothécaire de la banque, qui y sont annexées et expressément mentionnées comme faisant partie intégrante du contrat, étant précisé que celui-ci ne fait aucune référence aux Conditions applicables aux prêts hypothécaires à taux fixe [...] mentionnées précédemment dans l'offre du 18 juin 2015. Le montant prêté a été versé à la recourante et à son époux le 29 juin 2015. Le contrat a été modifié le 24 décembre 2015 pour permettre l'introduction d'un amortissement différé par le nantissement de deux polices d'assurance-vie aux noms de [...] et V._____. Les Conditions générales, édition janvier 2015 , de la [...] stipulent notamment que le client comme la banque ont le droit de dénoncer leurs relations d'affaires en tout temps. Sont toutefois réservés les conventions particulières de même que les règlements spéciaux applicables à certaines catégories d'affaires (preamble). L'art. 3 des Dispositions particulières en matière de financement hypo-thécaire contient précisément des règles spécifiques en matière de résiliation. Sous une rubrique intitulée "dénonciation ordinaire", cet article précise que le prêt hypothécaire, ainsi que l'éventuelle convention de taux assortie, ne peuvent être dénoncés au remboursement ordinaire qu'aux mêmes conditions que la créance incorporée dans le titre hypothécaire remise en couverture, soit en règle générale moyennant le respect d'un délai de six mois. Il indique par ailleurs que lorsqu'une convention de taux fixe est assortie au prêt hypothécaire, le rembourse-ment ne peut en outre intervenir au plus tôt que pour le jour de l'expiration de la durée du taux fixe. Les Conditions spéciales relatives aux sûretés hypothécaires constituées afin de garantie – applicable en l'espèce à la cédule hypothécaire remise à l'intimée en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie – prévoient elles aussi un délai ordinaire de dénonciation de six mois. Il résulte de ce qui précède que la résiliation ordinaire du contrat de prêt hypothécaire du 23 juin 2015 ne pouvait avoir lieu que moyennant un délai de préavis de six mois et pour le 23 juin 2025 au plus tôt, date d'expiration du taux fixe. Sous une rubrique distincte intitulée "remboursement anticipé", l'article susmentionné indique qu'un remboursement anticipé du prêt hypothécaire est possible sur demande de la banque (une modification à la hausse des conditions de taux sur les marchés financiers ne pouvant justifier à elle seule une telle demande) ou sur demande du client, moyennant le paiement d'une participation aux frais administratifs de la banque engendrés par cette opération, conformément au tarif qu'elle édicte, et d'une indemnité de remboursement anticipé. Cette rubrique ne renvoie pas aux conditions de résiliation extraordinaire prévues pour la créance abstraite dans les Conditions spéciales relatives aux sûretés hypothécaires constituées afin de garantie de la banque. Elle ne prévoit par ailleurs pas de motifs spécifiques susceptible de justifier une demande de remboursement anticipé de la part de l'un ou l'autre des cocontractants. Quant à ceux indiqués sous la rubrique suivante, qui s'intitule "indemnités de remboursement anticipé", ils ne concernent pas les conditions d'une résiliation extraordinaire mais les conditions et modalités auxquelles la banque peut réclamer une indemnité au client en cas de remboursement anticipé. Telle que rédigée, cette disposition

paraît donc autoriser la banque à exiger le remboursement du prêt hypothécaire en tout temps et sans motifs particuliers. On ne peut toutefois pas concevoir que les parties aient simultanément prévu que le contrat de prêt ne pourrait être résilié que pour l'échéance du taux fixe moyennant un délai de préavis de six mois, d'une part, et en tout temps sans motifs particuliers, d'autre part. Il est ainsi vraisemblable qu'en adoptant la réglementation prévue sous la rubrique "remboursement anticipé", les parties ont en réalité voulu se réserver la possibilité de résilier le contrat pour des justes motifs telle qu'elle existe pour tous les contrats de durée (ATF 128 III 428 consid. 4, JdT 2005 I 284). Cela étant, il est établi que l'intimée a résilié le contrat de prêt par courrier recommandé du 10 janvier 2018 pour le 31 juillet 2018, soit sans respecter le délai et l'échéance de résiliation ordinaires. Il convient dès lors d'examiner si la banque pouvait se prévaloir de justes motifs de résiliation anticipée, ce qui revient à déterminer si on peut considérer qu'après un changement de circonstances, le maintien du contrat était devenu insupportable pour l'intimée, que ce soit pour des raisons économiques ou pour des raisons personnelles (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5 e éd., n. 2563 ; Bovet/Richa, in Thevenoz/Werro éd., Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., n. 5 ad art. 318 CO). À cet égard, s'il n'est pas contestable que la recourante et son époux ont parfois eu du retard dans le paiement des échéances trimestrielles du prêt hypothécaire ainsi que pour le règlement des primes mensuelles de la police d'assurance-vie remise en nantissement, il ressort également des pièces produites – et l'intimée l'admet – que ces montants ont finalement toujours pu être réglés en y incluant les frais et intérêts de retard. Il ne ressort pas du dossier que la recourante ferait l'objet de poursuites. Cette dernière a par ailleurs établi que la Banque [...] était prête à reprendre l'emprunt contracté auprès de l'intimée, ce qui suffit à rendre sa solvabilité plus que plausible. Il découle de ce qui précède que l'intimée ne disposait vraisemblablement pas de justes motifs l'autorisant à résilier le contrat de prêt qui la liait à la recourante sans respecter le délai et l'échéance de résiliation ordinaires et que, partant, la créance découlant du contrat de base n'était pas exigible lors de la notification du commandement de payer. Il s'ensuit que la recourante rend vraisemblable son moyen libératoire et que la mainlevée provisoire ne devait pas être prononcée. III. Au vu de ce qui précède, le recours est admis, dans la mesure où il est recevable, et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition formée par la recourante au commandement de payer n° 8'902'587 de l'Office des poursuites du district d'Aigle est maintenue. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 990 fr., sont mis à la charge de la poursuivante. Les dépens de première instance, à la charge de cette dernière, sont fixés à 5'000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse de 865'000 fr. (art. 6 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]), et réduit à 2'500 fr., du fait que le conseil de la poursuivie a agi dans le cadre d'une procédure parallèle opposant l'époux de sa cliente à la [...] (art. 20 al. 2 TDC ; CPF 9 décembre 2016/376 et 377 ; CPF 7 juillet 2016/217 et 218). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr., sont mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC), qui devra rembourser ce montant à la recourante qui en a fait l'avance. Elle devra en outre lui verser des dépens fixés à 3'000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse de 861'300 francs (art. 8 TDC), et ramenés à 1'500 fr., pour les mêmes motifs que ci-dessus (art. 20 al. 2 TDC).